

# 40%に設定した一括借上げ料率が否認

賃貸不動産の一括借上げにつき、納税者が設定した**40%程度の借上げ料率が裁判で否認**されたようです（大阪高裁R7.4.25）。この裁判は地裁で納税者の主張が支持されており、高裁の判断が注目されておりました。本事例に限らず**市場水準と比較し過度に増減する水準を納税者が設定**した場合、**否認の対象**とされる可能性がございますのでご留意願います。



## 一般的な一括借上げイメージ

### 自主管理



### 一括借上げ



#### 【一括借上げ特徴】

- ・空室時も家賃保証
- ・市場の借上料率10~20%

## 判決の事例

### 一括借上げ



ダメ!  
訴える!



裁判所

ガーン

一括借上げにおける市場料率は10~20%であり、40%程度の契約をすることはオーナーにメリットが無く経済合理性を欠く。所得税負担を故意に減少させる意図として否認する



個人の所得が高い納税者は、所得を個人から法人へ移転させた方が節税になることがあります（個人最高税率55%。法人最高税率35%程度のため）。

個人から法人へ不動産所得を移転させる場合は通常、賃貸建物を売買等で個人から法人へ移転させることで所得移転をはかります。但し、初期費用が一定額生じる傾向のため、上記の様な借上げの形態により費用を掛けずに所得移転をはかる場合がございます。但し、その場合も**料率は市場水準並みでないと**上記事例のように**否認**を受ける場合があるため、適正な水準で**正しい節税**をすすめていきたいですね。

新年明けましておめでとうございます！今年も始まってしまいましたがいかがお過ごしでしょうか。私は年末年始、忘年会で酒を飲み実家でも酒をのみ、お酒が全然抜けない日々となりました、、笑。皆さん今年の目標などは立てられましたでしょうか！？ある人から実現したい姿をイメージすることで脳は勝手に必要な情報を取得し、目標へ自分を近づけてくれるということを聞きました。こんなに楽な話は無いですね！私も早速イメージしながらこたつの中でゆっくり過ごしたいと思います、、笑